**罗汉山产业园区Q-32单元控制性详细规划**

**及Q-29-01街区控制性详细规划**

**文本**

**2023**

**目 录**

第一章 总则 - 1 -

第二章 规划目标、定位及规模 - 1 -

第三章 用地布局规划 - 2 -

第四章 专项设施规划 - 3 -

第五章 地块指标控制 - 7 -

第六章 城市设计引导 - 8 -

第七章 分期建设规划 - 10 -

第八章 实施建议与保障措施 - 10 -

附表 - 11 -

#  总则

1. 加快项目快速落地，支撑产业园区未来发展，以具体项目来带动周边经济发展；通过落实上位规划要求，结合省市级对片区规划定位，依托高速公路优势，积极推动片区土地开发利用；通过梳理片区路网研究发展脉络和完善产业功能配套，提高麒麟区招商引资吸引力，打造产、城、人高度融合的空间脉络。因此，编制《罗汉山产业园区Q-32单元控制性详细规划及Q-29-01街区控制性详细规划》。
2. 本规划成果由文本、图册、说明书三部分构成，文本与图册配套使用，二者不可分割，具有同等法律效力。文本中**黑体字下划线**的内容为强制性内容，是对本规划实施监督检查的基本依据，违反本规划强制性内容进行建设的任何行为，将依法进行查处。
3. **规划范围**

本次规划区位于中心城区罗汉山绿色食品产业园区，东至曲陆高速，西至寥廓南路，南至青峰村委会，北至蓟河路，规划面积约322.5公顷。

1. **规划依据**

1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年）；

3、《城市规划编制办法》（建规[2005]146号2006）；

4、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年）；

5、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；

6、《云南省规划管理条例》；

7、《工业项目建设用地控制指标》（2008年）；

8、《城市道路交通规划设计规划》；

9、《云南省工业园区管理办法》（云政发〔2012〕179号）；

10、《云南省人民政府关于印发云南省工业园区产业布局规划（2016—2025年）的通知》（云政发〔2016〕96号）；

11、《曲靖中心城区规划管理技术规定》（2021）；

12、《曲靖市国土空间总体规划》（2021-2035）；

13、《曲靖市控制性详细规划编制指南（试行）》；

14、国家及地方相关法律、规范、规定。

1. **编制原则**

（1）绿色发展原则

（2）产城融合发展原则

（3）整体效益最优原则

（4）用地集约高效原则

（5）可持续发展原则

（6）动态规划原则

# 规划目标、定位及规模

1. **规划原则**

（1）以国家及省市规划为指导，符合国家产业政策原则

（2）以市场为导向原则

（3）发展循环经济，可持续发展原则

（4）突出特色，发挥比较优势原则

（5）可操作性原则

（6）重点推进、循序渐进的原则

1. **规划目标**

根据省市级对片区规划定位，依托高速公路的交通优势，构建以物流仓储为引擎，以高端食品加工、生物医药、仓储物流产业为主要功能，建设成产城融合一体化的城市新区，打造服务滇东、辐射西南的绿色食品产业园区。

1. **功能定位**

结合全市“高端食品基地”“产业转型示范区”的发展定位，通过聚焦农产品精深加工细分领域，以生活物资配送、生产加工、生物医药、仓储物流为主要功能，用地功能划分为“高端绿色食品加工、仓储物流、生物医药”三大分区。

1. **产业发展思路**

坚持“突出特色、精准定位、优势互补、错位发展”总体思路，围绕项目推动片区工业园区高质量发展，着力构建“核心区+延伸区+联动区”协同发展新格局。通过政府主导，企业引进，建设特色高端绿色产业园区，发展特色产业群，是加快产业升级和提高产品竞争力的需要；致力打造服务滇东、辐射西南的高端绿色食品产业园区。

1. **用地规模**

本次规划片区面积约322.5公顷。

1. **产城融合与就业人口预估**

本次规划范围内无居住用地，根据产城融合与就业人口预估，人口采用产业用地支撑总人口方法计算。产业园区至规划期末（2035年），产业用地支撑的总人口为1.68万人。

# 用地布局规划

1. **布局原则**

品质提升原则：提升城市品质，产城融合展示。

绿色生态原则：推崇绿色价值，建设生态文明。

开放共享原则：积极融入区域，资源共享共用。

创新人本原则：完善区域配套，发展以人为本。

1. **用地布局规划**

规划片区总用地322.5公顷，商业服务业用地面积为19.64公顷，占总规划区建设用地面积的6.09%；工矿用地面积为127.03公顷，占总规划区建设用地面积的39.39%；仓储用地面积为63.40公顷，占总规划区建设用地面积的19.66%；交通运输用地55.83公顷，占总规划区建设用地面积的17.31%；绿地与开敞空间用地面积为51.41公顷，占总规划区建设用地面积的15.94%；陆地水域面积为3.51公顷，占总规划区建设用地面积的1.09%。详见附表一规划用地用海分类指标一览表。

1. **规划所确定的土地用途是对未来使用的控制与引导，现状合法的土地用途与规划规定不符的，原则上可继续保持其现有功能；未来这类土地进行改造与重建时，必须与规划规定的用途相符。**
2. **规划确定的地块界线，在详细的规划设计和开发建设中，经城乡规划行政主管部门批准，可根据实际情况将地块进行合并或细分，但其项目建设规模必须符合图则中明确的总体控制指标要求。**

# 专项设施规划

1. **道路交通规划**

为加强交通联系，规划中利用蓟河路与子午路交口新建半互通立交匝道，远期在曲陆高速上扩建温泉收费站，避免绕行，增加片区对外道路，控制开口区域，改善片区交通集散条件。

网结构依托规划路网进行优化、加密，规划形成“三横两纵”的路网体系，本次计算包括规划区内的主干路、次干路，总长度约16.94km，规划区总建设用地为3.225k㎡，片区规划道路网密度为5.25km/k㎡。

规划道路控制一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类型** | **序号** | **路名** | **走向** | **起讫点** | **长度** | **红线宽度（米）** | **备注** |
| **（米）** |
| **主干路** | 1 | 寥廓南路 | 南北 | 蓟河路-规划横六路 | 3649 | 40 | 在建 |
| 2 | 海河路 | 东西 | 寥廓南路-曲陆高速 | 2854 | 32 | 在建 |
| 3 | 规划横三路 | 东西 | 寥廓南路-曲陆高速 | 843 | 32 | 新建 |
| 4 | 规划横五路 | 东西 | 规划纵以路-曲陆高速 | 1012 | 42 | 新建 |
| **小计** | **8358** |  |  |
| **次干路** | 1 | 蓟河路 | 东西 | 寥廓南路-曲陆高速 | 895 | 24 | 现状 |
| 2 | 规划横一路 | 东西 | 寥廓南路-规划纵一路 | 391 | 24 | 新建 |
| 3 | 规划横二路 | 东西 | 寥廓南路-规划纵一路 | 658 | 24 | 新建 |
| 4 | 规划横四路 | 东西 | 规划纵一路-规划纵二路 | 738 | 24 | 新建 |
| 5 | 规划横六路 | 东西 | 规划纵一路-规划纵二路 | 715 | 24 | 新建 |
| 6 | 规划纵一路 | 南北 | 蓟河路—规划横六路 | 3724 | 24 | 新建 |
| 7 | 规划纵二路 | 南北 | 规划横三路—规划横六路 | 1460 | 24 | 新建 |
| **小计** | **8581** |  |  |
| **合计** | **16939** |  |  |

1. **道路竖向规划**

依据道路纵坡设计规范，竖向坡度控制在 0.3%-8.0%之间，规划区内部分区域道路已建成，道路纵坡小于 0.3%，建议增强道路横向排水措施，减少工程建设投资。

1. **道路设计**

1.交叉口转弯半径控制

道路转弯半径为15-25米，满足消防车及普通大货车使用需求；禁止任何单位和个人占用交叉口视距三角形用地用于建设。

2.道路出入口控制

参考《曲靖中心城区规划管理技术规定》中的规定以及相关规范要求，在道路上开设车辆通行的出入口应当符合以下规定：

1）应选择在道路级别低的、对城市交通影响小的道路上开口，特殊情况下向次干路以上等级的道路开口不宜超过2个，地块机动车出入口宽度不宜超过8米。

2）禁止在城市快速路开口，并严格控制在城市快速路辅道和城市主干道上开口。

3）开口位置设在主干道上时，距道路交叉口切角红线应不小于100米或地块的最远端；开口位置设在次干路上时，距道路交叉口切角红线不应小于80米或地块的最远端；开口位置设在支路上时，支路上距离与干路相交的平面交叉口切角红线不应小于50米或地块最远端，支路上距离与支路相交的平面交叉口不应小于30米或地块最远端。

4）距桥、隧道、立体交叉口的起坡点距离不宜小于80米或地块的最远端。

5）距离公园、学校、儿童、老年人及残疾人等建筑的出入口应不小于20米。

6）距离非道路交叉口的过街人行道（包括引道、引桥、地铁出入口）最边缘线应不小于10米。

7）距离公交站台边缘应不小于15米。

8）建设用地内部道路与城市道路相接时，其变坡点退道路红线距离应不小于7.5米。

9）车库车辆出入口，距离城市道路的规划红线应不小于7.5米，并在距出入口边线内2米处作视点的120°范围内至边线外7.5米以上不应有遮挡视线障碍物。

1. **社会公共停车场规划**

停车场出入口数量应根据停车容量及交通组织确定，满足《车库建筑设计规范 》、《城市停车规划规范 》、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》等规范要求。

规划范围内不同用途的建筑在新建及改、扩建时，必须设置配建停车场（库），其设置方式及规模应达到“曲靖中心城区各类建筑停车位最低控制指标表”的规定（按照《曲靖中心城区规划管理技术规定》执行）。

**曲靖中心城区各类建筑停车位最低控制指标表**

| 建筑类别 | 单位 | 机动车 | 非机动车 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 旧区 | 新区 |
| 居住建筑 | 低层住宅 | 车位/户 | 2 | 1 |  |
| 普通住宅 | 车位/地上住宅建筑面积 | 1车位/130平方米 | 1车位/100平方米 | 1车位/100平方米 | 总停车位数必须满足一户一车位的标准 |
| 廉租房 | 车位/100平方米地上住宅建筑面积 | 0.5 | 4 |  |
| 公租房 | 车位/100平方米地上住宅建筑面积 | 0.8 | 2 |  |
| 物业管理、社区配套设施 | 车位/100平方米地上建筑面积 | 0.8 | 1.0 |  |
| 机关团体设施 | 车位/100平方米地上建筑面积 | 1.5 | 2.0 |  |
| 商务金融及商业设施（含批发市场） | 车位/100平方米地上建筑面积 | 1.0 | 2.0 | 地下建筑功能为此类的应计算对应停车位 |
| 旅馆 | 车位/100平方米地上建筑面积 | 0.8 | 2.0 |  |
| 医院 | 车位/床位 | 0.8 | 0.5 |  |
| 社会福利设施、疗养院 | 车位/100平方米地上建筑面积 | 0.5 | 0.5 |  |
| 文化设施 | 车位/100平方米地上建筑面积 | 1.0 | 1.0 | 含展览馆、会展中心等 |
| 教育设施 | 幼儿园 | 车位 | 0.5个车位/1位教职工 | 0.5车位/100平方米地上建筑面积 |  |
| 小学 | 车位 | 0.5个车位/1位教职工 | 5个车位/100位师生 | 教职工人数按照《国务院办公厅转发中央编办、教育部、财政部关于制定中小学教职工编制标准意见的通知》下限执行。 |
| 中学 | 车位 | 0.5个车位/1位教职工 | 15个车位/100位师生 |
| 大中专院校 | 车位 | 0.5 个车位/1位教职工 | 10个车位/100位师生 |  |
| 体育场馆 | 车位/100平方米地上建筑面积 | 0.8 | 10.0个车位 |  |
| 公 园 | 车位/1公顷游览面积 | 4.0 | 8.0 |  |
| 工业厂房、仓库 | 车位/100平方米地上建筑面积 | 0.2 | 0.2 |  |

注：停车位数量以小型车停车位为标准车位，标准停车位地下车库不小于2.5米\*5.3米，地上植草砖停车位不小于2.8米\*6.0米；共用单一进出通道的两个车位（子母位）按1.5个标准车位计，微型车位按0.7个标准车位计，机械式停车位中的交换车位不计入停车位总量。

1. **绿地系统规划**

注重周边山体、植被等自然环境的生态保护，严格控制因物流、生产对片区及周边环境的破坏，依托于原园区已有条件，结合周边自然景观和山体林地，充分展现产业园区独特的山地景观。范围内主要涉及的是防护绿地和公园绿地。

公园绿地：分为带状公园、小型游园、街头绿地共3类。

带状公园：沿主要南干渠两侧规划带状公园绿地，打造东西延展的带状城市绿地空间。

小型游园：主要设置于西冲水库周边设置公园绿地，具有一定活动内容和设施集中的绿地，为居民提供成片的游憩场所。

街头绿地：主要分布在高速公路两侧，促进形成良好的交通沿线景观节点。

1. **生态保护规划**

空气质量、噪声质量、地面水环境质量、污水排放达到国家生态示范城市的规划标准。垃圾、废弃物的处理率和回收利用率高，排除任何超标的环境污染，环境卫生、空气新鲜、物理环境良好，实现合理的环境容量控制。

1. **景观系统规划**

规划区以道路、绿地、重要的标志节点为依据规划景观系统；通过建筑的组合形式，创造出收放自如的开放空间，在开放空间中，布置特色景观，硬质铺地，提供特色鲜明，空间趣味性强的工业生产空间。

1. **给水工程规划**

根据规划用地性质，预测规划区平均日用水量为20112.29立方米/日，最高日用水量为24134.75立方米/日，日变化系数采用1.2。

规划区内水源引用自东侧有三宝自来水厂，原水引自于麒麟区独木水库至潇湘水库饮水工程日供10万立方原水，生活用水统一由曲靖市市政自来水管网供应。

规划区内沿道路敷设DN200～DN600的给水管道。给水管一般布置在道路两侧的人行道或非机动车道下面。

1. **污水工程规划**

规划区污水排放平均日污水量为25303.47立方米/日，最高污水量为30364.18立方米/日，总变化系数取Kz=1.4。

雨污采用分流制排水体制。园区排水系统共设置生活污水排水系统、生产废水排水系统、雨水排水系统三套独立的排水系统。

近期保证项目落地，污水先通过自家污水处理池处理达标后，通过蓟河路污水排出口2排放到城南污水处理厂进行处理。

规划区生活污水汇入市政污水管网，统一排放至污水处理厂集中处理。

规划区内沿道路敷设d500～d600的污水管道，管道坡度宜与地面坡度一致。

1. **雨水工程规划**

1.暴雨重现期及暴雨强度公式

暴雨重现期：设计暴雨重现期按照P=2年考虑。

规划区雨水经d600～d2000的雨水管道收集后，汇入市政雨水管网，分散就近排入自然水体。

在规划区的开发建设过程中，应积极推广和应用低影响开发建设模式，加大城市径流雨水源头减排的刚性约束，优先利用自然排水系统，建设生态排水设施，充分发挥城市绿地、道路、水系等对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，使城市开发建设后的水文特征接近于开发前，有效缓解城市内涝、削减城市径流污染负荷、节约水资源，保护和改善城市生态环境，为建设具有自然积存、自然渗透、自然净化功能的海绵城市提供重要保障。

1. **电力工程规划**

根据用电负荷预测指标，则本片区用电负荷为328559.7KW。

近期电源沿用东坡110KV变电站，远期在罗汉山产业园区规划220KV变电站，其余根据用电需求在道路规划好市政电力管网接口，满足罗汉山工业园区电力需求。

实施管线入地原则。在区内主要市政道路上均敷设市政电力电缆排管，沿道路西侧或北侧人行道或绿化带下敷设，电力电缆线路在电力电缆排管内敷设。

1. **通信工程规划**

根据主要固话预测指标计算出总的容量为6845线。

片区发展的固定电话线路、有线电视线路及其它各类通信线路包括移动通信、数据通信等全部采用管道方式敷设。

统一考虑多家电信运营商及各类公用信息网和各类专用信息网的电信通道发展计划，统筹规划、联合建设、资源共享。

1. **燃气工程规划**

管道天然气总用气量为433.14万标准立方米/年。

燃气管网采用环状布置，直埋敷设。燃气管线布置于道路的人行道（绿化带）下，地下燃气管道与建筑物、构筑物或相邻管道之间的水平和垂直净距应符合国家相关规范要求。

1. **环卫工程规划**

垃圾转运站与片区共用，规划建议垃圾收运车优先采用垃圾压缩车（压缩车分后装和集装箱式垃圾车，额定装载量按8～10吨计算）。

规划区内公共厕所按照人口每5000人一座，规划区内共设置公共厕所3座。

沿城市道路两侧设置垃圾箱，服务半径一般不宜超过70米。

1. **综合防灾减灾规划**

1.防洪工程规划

防洪标准：按50年一遇防洪标准设防。

排涝标准：重现期采用20年一遇涝水不漫溢。

2.防洪工程规划

雨水排放汇集后就近排放至自然水体，定期疏浚雨水管网，防止淤塞。

3.消防工程规划

在市政道路上新建或改建的给水管道，必须严格按照120米间距及十字路口60米范围内设置市政消火栓，超过60米宽的道路两侧均要设置消火栓。

建筑周边应按消防要求建设消防通道，通行净空不低于4\*4米，转弯半径不小于12米。

4.防震工程规划

依据《中国地震动参数区划图》（GB18306—2015），规划区对应地震基本烈度为8度，规划区城市规划与建设应据此进行抗震设防。对规划区超限高层建筑工程、生命线工程、重大（重点）工程、可能产生严重次生灾害的工程、大型公共建筑工程等应进行抗震设防专项审查。

5.人防工程规划

人防工程建设标准按照人防工程行政主管部门相关政策要求执行。

# 地块指标控制

1. **单元地块划分与编码**

地块编码由“行政区代码—编制单元代码—地块代码”代码组成，按自西向东、由北向南的顺序划分，共分3个街坊单元，56个地块。

1. **土地兼容性控制**

规划确定地块的土地使用性质原则上不得改动，为保障土地使用的灵活性，土地使用可具有一定的兼容性。允许工矿用地（1001)与仓储物流用地（1101）兼容。

1. **土地使用控制**

1.各地块的控制指标分为规定性和指导性两类。**各地块的用地性质、容积率、建筑密度、绿地率等控制性指标必须与地块控制指标表(图则）中的指标相符合。**

2.各地块控制指标详见地块控制指标表的规定。

3.本规划确定的地块界线，在详细的规划设计和开发建设中，可根据实际情况将地块进行合并或细分。

4.各地块建设除须满足本规划地块控制指标的要求外，还必须遵守相关法规、规范等的规定。

1. **建设容量控制**

**1.工业用地、仓储用地容积率指标为上限指标，商业服务业用地容积率指标为下限指标，地块内开发建设的容积率指标原则上不得突破规划中规定的指标。**

**2.工业用地建筑密度指标为上限指标，商业服务业用地容积率指标为下限指标，地块内开发建设的建筑密度原则上不得超过规划中规定的指标。**

**3.绿地率指标规划根据《曲靖中心城区园林绿化管理实施办法》新建工业企业、交通枢纽、仓储、商业中心、专业市场等项目绿地率不应低于20%。**

1. **建筑退让、间距**

**建筑退让、间距按照《曲靖中心城区规划管理技术规定》相关规定执行。**

1. **配套设施**

**地块应配的配套设施按照《曲靖中心城区规划管理技术规定》相关规定执行。**

1. **四线规划控制**

1.城市黄线

（1）城市黄线标定内容

**本次规划拟控制城市黄线包括：交通场站用地。**

（2）城市黄线控制要求

**城市黄线应当作为城市规划的强制性内容，与城市规划一并报批。城市黄线一经批准，不得擅自调整。**

（3）在城市黄线范围内禁止下列活动：

**①违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；**

**②违反国家有关技术标准和规范进行建设；**

**③未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；**

**④其他损坏城市基础设施或影响基础设施安全和正常运转的行为。**

2.城市绿线规划控制

（1）城市绿线标定内容

本规划区涉及的“绿线”依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》划定，**规划对公园绿地、防护绿地、广场用地等划定的保护范围。**

（2）城市绿线控制要求

**城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。有关部门不得违反规定，批准在城市绿地范围内进行建设。**

**因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。**

**在城市绿地范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出。**

**任何单位和个人不得在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其他队生态环境构成破坏的活动。**

3.城市蓝线规划控制

（1）城市蓝线标定内容

西冲水库、南干渠等水系及周边水体须保留水体经水系整理后按景观或流量要求划定蓝线控制范围。

（2）城市蓝线控制要求

**城市蓝线应当与城市规划一并报批。城市蓝线已经批准，不得擅自调整。**

（3）在城市蓝线范围内禁止下列活动：

**①违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；**

**②擅自填埋、占用城市蓝线内水域；**

**③影响水系安全的爆破、采石、取土；**

**④擅自建设各类排污设施；**

**⑤其他对城市水系保护构成破坏的活动。**

# 城市设计引导

1. **规划目标与总体形象控制**

规划围绕罗汉山立交、温泉旅游小镇、南绕城高速交通视点等环境资源背景，从城市形态空间的现实体验、城市建成环境与自然环境的协调性为出发点，加强与产业园区商业建筑契合，塑造片区城市山水相依的空间格局，提升片区景观风貌和南部新城门户形象。

1. **控制要素**

1.建筑控制

各建筑物的立面设计与平、剖面统一考虑，整个建筑体型在满足生产工艺和相关功能要求的前提下，力求达到整体的统一，使之具有简洁、大方的外观效果，体现产业园区美观、现代的特点。

2.界面

（1）山体界面

西部山体绿化郁葱，与规划区山城相融。群山叠翠，连绵起伏，形成整个园区壮观的天际线。

（2）道路界面

道路为城市主要交通界面。通过带状公园及带状街头绿地构筑路径两侧的第一界面，道路两侧建筑群是路径两侧的第二界面。

3.轴线

以城市的主要道路为景观轴线，规划以园区产业防护绿地为主要景观轴，以道路绿带、绿化隔离公园、两侧建筑群体形象控制为景观构成要素。

4.标志性节点

将商业办公建筑打造成为片区地标性建筑。通过建筑设计、环境设计、竖向设计、文化策划，使之成为片区城市景观标志点。

5.通廊

在城市设计中，要注重廊道建筑的高低设计、空间设计，保证空间的延续性、可视性和景观性，同时在各区域标志建筑之间也要构筑视线通廊联系。

6.片区街道景观联动

强化规划区与南部新城片区的街道景观连续性构成，通过曲陆高速路的景观塑造城市景观联动，推动片区产、城、人高度融合的空间脉络体系。

7.建筑高度

规划通过对罗汉山产业园区城市设计空间形态的研究，确定规划区建筑高度分为三个层次，高度≤18米，主要为公共管理与公共服务用地；高度≤24米，物流仓储、工业用地；高度≤80米，商业服务设施用地。

8.建筑色彩

考虑到曲靖城市特色与园区特色的结合，经实地研究，决定园区建筑色彩规划应本着“简洁、明快、大气、温暖”的原则，确定园区总体色彩以暖色系为主基调，在此基础上，调整变化颜色的色相、明度和饱和度作为辅助色和点缀色，并适当结合冷色调的运用，形成色彩丰富又统一和谐的建筑色调。

在园区确定现代化工业厂房采用亮色调，丰富色彩系列，改善了工作环境，使人精力充沛、情绪饱满、热情、乐观，有利于提高生产率。色彩的色相、明度、纯度均能让人产生冷暖的感觉。在色相上，红与黄色给人温暖的感觉,蓝色给人寒冷的感觉。如工业建筑中的水管及其水龙头分别为红色与蓝色，不用任何文字说明，表示冷热两种水。在明度上，明度高的色彩比明度低色彩有凉爽感觉，如淡蓝色比深蓝色更有凉爽感；与明度相比，暗色更有温暖感。

园区指引色彩以草绿、红、深蓝、深灰色等为主，能调节工作人员的色感，以创造良好的工作环境，提高工作效率。适当的色彩对比可调节空间效果,创造空间层次,增加室内丰富感和趣味性,在需要向前的部分采用明亮的暖色调,在需要后退的部分，采用低沉的冷色调。

9.建筑风貌

建筑是城市风貌特色构成的基本元素，建筑形式要体现时代特色和地域特色。产业新区本身就是展现先进工业文明的体现，产业新区的建筑形式的选择同样要反映时代的先进理念。建筑色彩要体现曲靖市的地域特色，借鉴一些发展城市中的工业风貌控制体系。本规划片区的建筑色彩要突出自然环境和人文环境特征，结合曲靖市建筑风貌及相关的特色研究，确定园区展现清新明亮、简约大气的现代产业园区建筑风貌。

建筑风貌分区:在整体风貌定位的基础上，结合园区发展目标、空间结构及环境特征，将规划范围内的建筑划定为工业风貌区、仓储组团风貌区、商业办公组团风貌区3个风貌分区。

各建筑形式、功能内涵与文化内涵，采用不同建筑色彩。根据土地使用功能划分风貌区，分别为工业风貌区、仓储组团风貌区，商业办公组团风貌区。各风貌区建筑和环境需结合本风貌区的功能，统一建筑风格、色调、环境配置，体现美观、现代的特点。

# 分期建设规划

1. **分期建设规划**

规划建设期限为2023年—2035年，分为三个阶段。

近期规划工作重点是加强基础设施建设，保证凯佳食品产业园项目快速落实，从而创造良好的投资环境，引进重点经营企业，规划面积约126.2公顷。

中期规划逐步向南扩大园区建设，对园区各功能配套设施用地进行完善，进一步提升园区产业层次和知名度。规划面积约50.5公顷。

远期规划结合城市西环路的建设，温泉收费站的调整，带动园区向西南扩大，对园区各规划功能用地进行完善，逐步实现园区目标。规划面积约145.8公顷。

# 实施建议与保障措施

1. 本规划自批准之日起生效，其解释权归麒麟区自然资源和规划局。
2. 任何单位和个人在本规划片区范围内进行各项建设活动，必须遵守本规划。对违反本规划的任何单位和个人，依据有关法律、法规和规定予以处罚。
3. 本规划一经批准，不得擅自修改。确需修改的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织修编。

# 附表

附表1 规划用地用海分类指标一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地代码 | 用地名称 | 用地面积(hm²) | 占城市建设用地比例(%) |
| 一级类 | 二级类 | 三级类 |
| 08 |  |  | 公共管理与公共服务用地 | 1.68 | 0.52% |
| 0801 |  | 机关团体用地 | 1.68 | 0.52% |
| 09 |  |  | 商业服务业用地 | 19.64 | 6.09% |
| 0901 |  | 商业用地 | 19.64 | 6.09% |
| 10 |  |  | 工矿用地 | 127.03 | 39.39% |
| 1001 | 100101 | 一类工业用地 | 76.93 | 23.85% |
|  | 100102 | 二类工业用地 | 50.10 | 15.54% |
| 11 |  |  | 仓储用地 | 63.40 | 19.66% |
| 1101 | 110101 | 一类物流仓储用地 | 63.40 | 19.66% |
| 12 |  |  | 交通运输用地 | 55.83 | 17.31% |
| 1207 |  | 城镇道路用地 | 50.89 | 15.78% |
| 1208 | 120803 | 社会停车场用地 | 4.94 | 1.53% |
| 14 |  |  | 绿地与开敞空间用地 | 51.41 | 15.94% |
| 1401 |  | 公园绿地 | 16.66 | 5.17% |
| 1402 |  | 防护绿地 | 34.75 | 10.77% |
| 17 |  |  | 陆地水域 | 3.51 | 1.09% |
| 1703 |  | 水库水面 | 3.51 | 1.09% |
| 小计 | 322.5 | 100% |

附表 2 建设用地兼容性表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用地类别****兼容性质** | 0801 | 0901 | 100101 | 100102 | 110101 | 1208 |
| 0801 | ● |  |  |  |  | ○ |
| 0901 | ○ | ● |  |  |  | ○ |
| 100101 | ○ | ○ | ● |  | ● | ● |
| 100102 | ○ | ○ | ○ | ● | ● | ● |
| 110101 |  |  |  |  | ● | ● |
| 1208 |  |  |  |  |  | ● |

注：●—允许兼容 ○—条件允许时经批准可兼容 空格—不兼容

附表 3 开发强度控制一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类型 | 容积率 | 建筑密度（%） | 高度（M） |
| 公共管理与公共服务用地 | ≤1.2 | ≤35 | ≤18 |
| 商业服务业用地 | ≤3.5 | ≤60 | ≤80 |
| 工矿用地 | ≥1.0 | ≥40 | ≤24 |
| 仓储用地 | 0.5≤FAR≤1.0 | ≤40 | ≤24 |
| 交通运输用地 | ≤1.2 | ≤25 | ≤18 |

附表 4 建设用地绿地率控制指标表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目类别 | 代码 | 绿地率 |
| 机关团体用地 | 0801 | ≥35% |
| 商业用地 | 0901 | ≥20% |
| 工矿用地 | 1001 | ≥20% |
| 一类物流仓储用地 | 110101 | ≥20% |
| 交通场站用地 | 1208 | ≥20% |
| 公园绿地 | 1401 | ≥60% |
| 防护绿地 | 1402 | ≥90% |

附表 5 规划道路控制表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类型** | **序号** | **路名** | **走向** | **起讫点** | **长度** | **红线宽度（米）** | **备注** |
| **（米）** |
| **主干路** | 1 | 寥廓南路 | 南北 | 蓟河路-规划横六路 | 3649 | 40 | 在建 |
| 2 | 海河路 | 东西 | 寥廓南路-曲陆高速 | 2854 | 32 | 在建 |
| 3 | 规划横三路 | 东西 | 寥廓南路-曲陆高速 | 843 | 32 | 新建 |
| 4 | 规划横五路 | 东西 | 规划纵以路-曲陆高速 | 1012 | 42 | 新建 |
| **小计** | **8358** |  |  |
| **次干路** | 1 | 蓟河路 | 东西 | 寥廓南路-曲陆高速 | 895 | 24 | 现状 |
| 2 | 规划横一路 | 东西 | 寥廓南路-规划纵一路 | 391 | 24 | 新建 |
| 3 | 规划横二路 | 东西 | 寥廓南路-规划纵一路 | 658 | 24 | 新建 |
| 4 | 规划横四路 | 东西 | 规划纵一路-规划纵二路 | 738 | 24 | 新建 |
| 5 | 规划横六路 | 东西 | 规划纵一路-规划纵二路 | 715 | 24 | 新建 |
| 6 | 规划纵一路 | 南北 | 蓟河路—规划横六路 | 3724 | 24 | 新建 |
| 7 | 规划纵二路 | 南北 | 规划横三路—规划横六路 | 1460 | 24 | 新建 |
| **小计** | **8581** |  |  |
| **合计** | **16939** |  |  |

附表 6 建筑退让城市道路红线最小距离表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 道路红线宽度 D（米） | 建筑高度 H（米） | 城市旧区建筑退让红线距离（米） | 城市新区建筑退让红线距离（米） |
| 快速路 | / | ≥30 | ≥30 |
| D≥25 | H≤24居住建筑：27 | ≥5 | ≥8 |
| 24＜H≤50居住建筑：27＜H≤54 | ≥8 | ≥10 |
| 50＜H≤100 | ≥10 | ≥12 |
| H＞100 | ≥12 | ≥16 |
| D＜25 | H≤24居住建筑：27 | ≥5 | ≥6 |
| 24＜H≤50居住建筑：27＜H≤54 | ≥8 | ≥8 |
| 50＜H≤100 | ≥10 |
| H＞100 | ≥10 | ≥12 |

附表 7 城市绿线控制表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类别 | 位置 | 控制标准 |
| 公园绿地 | 蓟河路以南街边绿地 | ≥30米 |
| 南干渠两侧绿地 | ≥20米 |
| 口袋公园、街头绿地 | —— |
| 寥廓南路街边绿地 | ≥10米 |
| 规划横五路两侧绿地 | ≥10米 |
| 防护绿地 | 曲陆高速两侧绿地 | ≥50米 |
| 南绕城高速两侧绿地 | ≥50米 |